

Richard Bergeron, chroniqueur urbain
Ici Radio-Canada Première 95,1 FM, émission Le 15-18

Nouvelles formes de logements abordables

Chronique du 11 septembre 2024

On a vu apparaître la semaine dernière une nouvelle version de la « voie rapide » en matière de construction de logements abordables à l'initiative du gouvernement Legault : 1 001 logements construits par un organisme à vocation communautaire, en l'occurrence la Société de développement Angus (SDA).

En fait, c'est la troisième initiative du genre prise par Québec¹ depuis deux ans.

1001 logements Angus

On croirait ce chiffre, 1 001, issu d'une séance de « brainstorming » au sein d'une boîte de communication. Pas du tout, nous assure Christian Yaccarini, président de la SDA :

- 352 logements complèteront le Quartier Angus;
- 325 autres logements seront construits sur le site Louvain, dans Ahuntsic;
- 324 autres encore le seront à Rimouski, en bordure du fleuve;
- Faites le compte : il donne bel et bien 1 001 logements.

M. Yaccarini nous apprend que ce vaste projet est le résultat d'une année de travail acharné avec le gouvernement du Québec. Les plans sont prêts, les mises en chantier ne tarderont pas, la livraison des 3 composantes étant annoncée pour 2026.

M. Yaccarini nous dit encore qu'il n'est pas question de construire du « cheap », qu'il s'agira de logements de qualité. C'est ce que confirment les illustrations produites.



Rimouski



Quartiers Angus et Louvain

¹ Les subventions qui seront mentionnées dans ce texte proviennent de la récente entente fédérale-provinciale sur le logement. Les fonds sont donc versés par Ottawa et Québec, à parts égales.

Pourquoi est-il si important de construire de la qualité ? Parce que l'accèsion à la propriété est devenue totalement inabordable et le demeurera encore longtemps pour un très grand nombre de ménages : « *Le moindre duplex, dans Rosemont se vend présentement 1,2 M\$. C'est totalement inaccessible pour une petite famille dont les deux parents totalisent un revenu de 120 000 \$ par an. Pour ceux-là, la location est la seule option. Nous allons leur offrir de la qualité, qualité de logement autant que de milieu de vie où élever leurs enfants, sans jamais craindre d'être évincés* » de compléter M. Yaccarini².

Mais la qualité, ça coûte cher, vous direz-vous. C'est ce qui explique que le Gouvernement du Québec accorde une subvention de **195 M\$** à la SDA pour ces 1 001 logements.

Christian Yaccarini

(résumé du propos)

« *Aujourd'hui, un logement coûte 450 000 \$ à construire. Pour que son loyer soit abordable, il faut avoir 50 % en subvention, 50 % en prêt hypothécaire. En fait, la subvention moyenne pour les 1 001 logements sera de 237 000 \$ par unité. Ce qui nous permettra des prix de location vraiment abordables :*

- 1 chambre : 1 080 \$
- 2 chambres : 1 100 \$
- 3 chambres : 1 200 \$

Sans subvention, ces loyers auraient été de 2 800 \$ à 3 000 \$ ».

Source : Téléjournal de Radio-Canada, 30 août 2024, échange entre M. Yaccarini et l'animateur Patrice Roy.

Je précise que ces loyers évolueront strictement suivant les pourcentages proposés annuellement par le **Tribunal administratif du logement** (TAL), et ce, pour une durée minimale de 35 ans.

Je salue cette initiative de Québec et souhaite la voir rapidement reproduite.

2 500 logements Desjardins & Fonds FTQ

En juin 2022, Québec accordait une subvention de **350 M\$** partagés à parts égales par Desjardins et le Fonds FTQ pour la construction de 2 000 logements abordables. En décembre dernier, Québec ajoutait **87,5 M\$** pour la construction de 500 logements supplémentaires. On parle dans ce cas d'une subvention moyenne de **175 000 \$** par logement, à des conditions similaires à celles faite à la SDA.

En fait, M. Yaccarini avoue que c'est à l'annonce de ces subventions que l'idée lui est venue de contacter le gouvernement pour lui faire une offre semblable. Bien lui en prit.

² Même source que ci-après. Adaptation libre du propos.

1 000 logements Mission Unitainés / Groupe Maurice

En avril dernier, on annonçait la construction de 1 000 logements sous la forme de 10 immeubles de 100 logements partageant les mêmes plans, 10 fois le même immeuble reproduit à l'identique un peu partout au Québec. Cette approche vise à réduire les coûts au plus strict minimum. De fait, la cible visée est de **240 000 \$** par porte.

Sans être laids, ces immeubles n'auront pas la qualité architecturale de ceux que l'on vient de voir. Jugez-en à cette illustration.



Mission Unitainés est un OBNL créé par **Luc Maurice**, président du bien connu **Groupe Maurice**, qui a bâti 13 000 unités pour personne âgées au Québec. Il s'agit ici de construire du logement social pour aînés :

- Les loyers varieront de 600 \$ pour un studio à 900 \$ pour un 2 chambres;
- Les occupants seront admissibles aux subventions plafonnant leur loyer à 25 % de leurs revenus;
- Une fois construits par Mission Unitainés, les immeubles seront vendus aux divers offices HLM (OMH à Montréal) au prix symbolique de 10 000 \$, assorti toutefois d'un fonds de démarrage de 500 000 \$.

À ce jour, quatre villes qui accueilleront ces immeubles sont connues : Montréal (rue Notre-Dame, quartier Tétrautville), Granby, Shawinigan et Saint-Hyacinthe.

La subvention de Québec est dans ce cas de **235 M\$**, auquel Luc Maurice ajoute 5 M\$ à titre personnel, ce qui explique les 240 000 \$ par porte. Les municipalités accueillant ces immeubles assument pour leur part en ensemble de coûts d'accompagnement estimés à 50 M\$ et essentiellement liés aux terrains.

Au total, ces trois initiatives totalisent **4 501 logements**, subventionnés par les gouvernements à hauteur de **867,5 M\$**.